

### **Bezeichnung der Initiative:**

„Housing for All“

### **Gegenstand der Initiative:**

Mit der vorliegenden Initiative soll die Europäische Kommission aufgefordert werden, bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen zu schaffen, um bezahlbares und soziales Wohnen für alle BürgerInnen in Europa zu ermöglichen.

In fast allen Regionen Europas ist ein starker und stetiger Zuwachs der Wohnkosten zu beobachten. In den meisten Mitgliedstaaten der EU steigen die Wohnkosten rascher als die Einkommen. Die Wohnungsmärkte sind zusehends überhitzt. Für immer mehr Menschen wird es in den wachsenden Städten Europas zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum in der Nähe des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes zu finden. Sie müssen in minderwertigen Wohnungen leben und sind mit einer Überlastung der Wohnraumsituation konfrontiert.

Nicht nur einkommensschwache Menschen sind von dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum betroffen. Das Problem hat längst die Mitte der Gesellschaft erreicht. Die EU hat über 220 Millionen Haushalte und eine alarmierende Anzahl von 82 Millionen BürgerInnen in Europa sind mit viel zu hohen Wohnkosten konfrontiert und stoßen an die Grenzen der Bezahlbarkeit. Viele Menschen sind durch Zwangsräumungen bedroht. Die Sicherheit der Mietverhältnisse ist gefährdet. Diese Situation gefährdet die soziale Durchmischung, den Zusammenhalt in der Gesellschaft und die politische Stabilität.

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat demgegenüber zu einem massiven Rückgang der Investitionen in leistbares und soziales Wohnen geführt. Nach EU-Berichten aus dem Jahr 2018 sind die Investitionen in die soziale Infrastruktur seit 2009 in der EU um 20 Prozent zurückgegangen. Die Investitionslücke im Hinblick auf leistbaren Wohnraum wird auf rund 57 Milliarden Euro pro Jahr geschätzt. Die finanzpolitischen Vorgaben des europäischen Binnenmarktes und das EU-Beihilfenrecht beschneiden die Städte und Kommunen in ihrem Bestreben, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Investitionen der öffentlichen Hand und gemeinnütziger Einrichtungen sind mehr denn je erforderlich, damit neuer sozialer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und bestehender erneuert werden kann.

Es ist umso wichtiger zu handeln, denn Wohnen ist ein Menschenrecht, das die Grundlage für die Teilhabe am gesellschaftlichen Zusammenleben bildet. Zahlreiche europäische und internationale Abkommen haben dies anerkannt.

- Erstmalig wurde in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 verkündet, dass Wohnen ein zentraler Bestandteil des Rechts auf einen adäquaten Lebensstandard ist (Artikel 25 AEMR).
- Im Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von 1966 hat die Weltgemeinschaft erneut bekräftigt, dass jeder ein Recht auf einen adäquaten Lebensstandard für sich und seine Familie hat, das insbesondere angemessenen Wohnraum miteinschließt (Artikel 11 ICESCR).
- In der Europäischen Sozialcharta von 1996 haben sich die Staaten Europas dazu verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um die wirksame Ausübung des Rechts auf Wohnung zu

gewährleisten. Erklärte Ziele sind demnach die Förderung adäquaten Wohnraums, die Bekämpfung der Obdachlosigkeit sowie die Senkung der Wohnkosten für bedürftige Menschen (Artikel 31 ESC).

- Um soziale Ausgrenzung und Armut zu bekämpfen, erkennt die EU in der Grundrechtecharta für alle bedürftige Menschen ein Recht auf Wohngeld an, das ein menschenwürdiges Dasein sicherstellen soll (Artikel 34 GRC).
- Nach der Agenda 2030 der Vereinten Nationen, die auf die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer gerichtet ist, ist für alle Menschen der Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 11).
- Zuletzt sind in der Europäischen Säule sozialer Rechte von 2017 das Recht auf angemessenen Wohnraum, der Schutz gegen Zwangsräumungen und die Verpflichtung zur Hilfe für Wohnungslose bestärkt worden (Punkt 19).

All dies verdeutlicht, dass die Europäische Union die Rahmenbedingungen herstellen muss, die es den Städten und Kommunen ermöglichen, bezahlbares Wohnen in der gesamten EU zu forcieren. Grund und Boden sind nur begrenzt verfügbar und nicht vermehrbar. Die Basis des europäischen Sozialmodells steht hier auf dem Spiel. Deshalb verfolgt die Europäische Bürgerinitiative „Housing for All“ folgende Ziele:

### **Beschreibung der Ziele:**

#### **1. Verbesserung des Zugangs zu gefördertem Wohnbau in der Europäischen Union**

EU-weit sind über 82 Millionen Menschen von zu hohen Wohnkosten betroffen, d.h. sie müssen mehr als 40% ihres verfügbaren Einkommens zur Deckung der Wohnkosten aufbringen. Es handelt sich um ein gesamtgesellschaftliches Problem, da fast jeder Fünfte in der EU hiervon berührt ist. Durch die hohen Wohnkosten drohen immer mehr Menschen in die Armut abzurutschen, da ihnen relativ gesehen zu wenig Geld zu Leben bleibt, obwohl sie über ein festes Einkommen verfügen. Für diese Menschen gibt es jedoch kaum öffentliche Förderung, da finanzielle Unterstützung insoweit nur unter engen Voraussetzungen gewährt wird. Da die Überlastung durch die Wohnkosten einen immer größeren Teil der Gesellschaft betrifft, muss folglich auch die finanzielle Unterstützung mehr Menschen erreichen, damit genug sozialer und leistbarer Wohnraum für alle vorhanden ist. Es ist daher erforderlich, den Zugang zu gefördertem Wohnbau für alle zu erleichtern.

Als rechtliche Grundlage für diesen Vorschlag dient Artikel 106 Absatz 3 AEUV. Insbesondere ist in Betracht zu ziehen, den Beschluss 2012/21/EU bezüglich Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse dahingehend abzuändern, dass die Befreiung von der Anmeldepflicht als Beihilfe nicht auf den sozialen Wohnungsbau beschränkt bleibt, sondern auf die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum erweitert wird und dass die Beschränkung der Zielgruppe auf „benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen“ aufgehoben und ein universeller Zugang zu sozialem und leistbarem Wohnraum ermöglicht wird. Konkret bedarf es hierfür einer Anpassung des Wortlauts des Erwägungsgrunds 11, der sich bislang nur auf die Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte Bürger oder schwächere Bevölkerungsgruppen bezieht, sowie von Artikel 2 Absatz 1 lit. c), der sich alleine auf sozialen Wohnungsbau bezieht.

## **2. Keine Berücksichtigung öffentlicher Investitionen in bezahlbaren Wohnbau im Rahmen der Defizitkriterien von Maastricht**

Die europäischen Regelungen hinsichtlich der Vermeidung übermäßiger öffentlicher Defizite sind dahingehend anzupassen, dass langfristige öffentliche Investitionen in bezahlbaren Wohnbau bei der Kontrolle der öffentlichen Defizite nicht erfasst werden, d.h. dass solche Investitionen nicht das Defizit belasten und damit auch keinen Beitrag zur Erreichung der 3%-Defizitgrenze leisten. Dies gilt insbesondere für die Vergabe öffentlicher Wohnbauförderungsdarlehen. Auf diese Weise sollen öffentliche Investitionen in bezahlbaren Wohnbau erleichtert und attraktiver gemacht werden.

Als Rechtsgrundlage für diesen Vorschlag ist Artikel 126 Absatz 14 AEUV (Vermeidung übermäßiger Defizite), gegebenenfalls i.V.m. Artikel 338 AEUV (Unionsstatistiken), heranzuziehen. Die Referenzwerte für die Einhaltung der Haushaltsdisziplin ergeben sich aus Artikel 126 Absatz 2 AEUV und Artikel 1 des Protokolls Nr. 12 („Defizitprotokoll“). Speziell für den Begriff des Defizits verweist Artikel 2 des Defizitprotokolls auf das „Finanzierungsdefizit im Sinne des Europäischen Systems volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVP)“. Vor diesem Hintergrund kommt insbesondere eine Anpassung der Verordnung (EG) Nr. 479/2009 in Betracht, welche diese Maßgaben konkretisiert. Ergänzend sind gegebenenfalls die Bestimmungen des Europäischen Systems volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen, die gegenwärtig in der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 geregelt sind, zu modifizieren.

## **3. Leichter Zugang zu finanziellen Mitteln aus europäischen Fonds für gemeinnützige und öffentliche Wohnbauträger**

Das Interesse an nachhaltigen, langfristigen Investitionen in bezahlbaren Wohnbau soll gefördert und attraktiver gestaltet werden. Gemeinnützige Wohnbauträger – vorausgesetzt, dass sie ihre Gewinne in die Errichtung und Sanierung von leistbarem Wohnbau investieren – sowie öffentliche Wohnbauträger sollen daher über die Europäische Investitionsbank Finanzmittel zu besonders guten Konditionen erhalten können.

Als Rechtsgrundlage dienen insbesondere Artikel 175 Absatz 3, 177 und 178 AEUV (wirtschaftlicher, sozialer und territorialer Zusammenhalt) sowie Artikel 164 AEUV (Europäischer Sozialfonds). Günstigere Förderbedingungen können zunächst durch eine Änderung der Verordnung (EU) Nr. 2015/1017 über den Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI) erreicht werden. Über den EFSI werden durch die Bereitstellung von Risikoübernahmekapazitäten an die EIB bestimmte Investitionen gefördert, um einen hohen Investitionsbedarf oder Marktversagen zu begegnen. Laut Erwägungsgrund 13 werden Vorhaben von gemeinsamem Interesse in den Bereichen städtische und ländliche Entwicklung und Soziales gefördert. Es könnte daher der Katalog in Artikel 9 Abs. 2, der in lit. g) Ziff. v „soziale Infrastrukturen, soziale Dienste und Sozial- und Solidarwirtschaft“ auführt, etwa durch die Bereiche „sozialer Wohnraum“ und „leistbarer Wohnraum“ ergänzt werden. Alternativ können auch die Bedingungen der finanziellen Förderung im Rahmen der Europäischen Struktur- und Investitionsfonds (ESI-Fonds) verbessert werden. In Betracht kommt insbesondere die Verordnung (EU) Nr. 1304/2013 über den Europäischen Sozialfonds (ESF).

**4. Erlass eines einheitlichen Regelungsrahmens auf europäischer Ebene für die Kurzzeitvermietung von privatem Wohnraum, mit dem ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum gewährleistet wird.**

Für die Kurzzeitvermietung von privatem Wohnraum bestehen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union sehr unterschiedliche regulatorische Anforderungen. Um hieraus resultierende Wettbewerbsverfälschungen abzubauen, ist es daher erforderlich, einen einheitlichen Regelungsrahmen auf europäischer Ebene zu schaffen. Die bestehenden EU-Regeln sind nicht ausreichend, um insoweit Abhilfe zu schaffen. Die wirksame Bekämpfung von sozialer Ausgrenzung und Diskriminierung sowie die Förderung sozialer Gerechtigkeit und sozialen Schutzes (siehe Artikel 3 EUV und Artikel 9 AEUV) machen es dabei notwendig, im Rahmen der Angleichung der einschlägigen Rechtsvorschriften ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnungsraum zu gewährleisten. Die Kurzzeitvermietung, die zumeist ganze Wohnungen betrifft, ist für Vermieter nämlich in aller Regel lukrativer als langfristige Mietverhältnisse. Dies führt dazu, dass für reguläre Mieten höhere Preise verlangt werden können und gleichzeitig weniger Wohnraum für Langzeitmieten zur Verfügung steht, was wiederum einen Anstieg der Preise bewirkt. Langfristige Mieter droht damit die Vertreibung aus ihrer Wohnung und stehen vor erheblichen Schwierigkeiten, um leistbaren Wohnraum zu finden.

Eine geeignete rechtliche Grundlage für die Regelung von Kurzzeitvermietungen bietet hierbei Artikel 114 AEUV (Binnenmarktkompetenz), ggf. i.V.m. Artikel 62, 53 Absatz 1 AEUV (Dienstleistungsfreiheit). Als Instrument für die Umsetzung dieses Vorschlags kommt insbesondere der Erlass einer neuen Richtlinie in Betracht. Soweit für die Gewährleistung ausreichenden Angebots an leistbarem Wohnraum eine Verteuerung von Kurzzeitvermietungen über die Erhebung von Steuern in Betracht kommt, wären je nach Natur der Steuer (indirekt/direkt) Artikel 113 AEUV und/oder Artikel 115 AEUV taugliche Rechtsgrundlagen.

**5. Einbeziehung standardisierter Daten zur Wohnsituation in Europa in das Europäische Statistische Programm.**

Mit dieser Maßnahme sollen die Wohnbedingungen auf kommunaler, nationaler und internationaler Ebene in standardisierter Weise erfasst, ausgewertet und verglichen werden, um den Wohnbedarf regional und zeitnah darzustellen. Auf dieser Grundlage können Fehlentwicklungen erkannt und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation ergriffen werden. Nach jetzigem Stand der Dinge werden auf europäischer Ebene nur Statistiken zu den Wohnungskosten erstellt, die Wohnsituation wird dagegen nicht statistisch erfasst.

Als Rechtsgrundlage für diesen Forderung dient insbesondere Artikel 338 AEUV (Unionsstatistiken). In Betracht kommt entweder eine Änderung der Verordnung (EU) Nr. 99/2013 (in der durch die Verordnung (EU) Nr. 2017/1951 geänderten Fassung), des aktuellen Gesetzgebungsvorschlags der Kommission vom 7. Juni 2018 (COM(2018) 441 final) bzw. der auf dieser Grundlage aller Voraussicht nach erlassenen Verordnung oder der Erlass einer eigenständigen Verordnung.